

# ORTSGEMEINDE SEMBACH

## Bebauungsplan

„Gewerbepark Sembach I Teil A; 1. Änderung“  
(vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)



**Textfestsetzungen**

**Stand: 24.08.2017**

**Satzungsexemplar**  
*gemäß § 10 Abs. 1 BauGB*

Erstellt durch:

Dipl. Ing. H.W. Schlunz



## RECHTSGRUNDLAGEN:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47).
- **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.05.2013 (GVBl. S. 139).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 2542).
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (**Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.09.2005, (GVBl. 2005, S. 387), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.06.2010.
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749).
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154).
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (**Landeswassergesetz - LWG -**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2004 (GVBl. 2004, S. 54), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.11.2011 (GVBl. S. 402).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (**Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG**) in der Fassung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943).
- Ministerium für Umwelt, Rheinland-Pfalz (Hrsg.): Abstände zwischen Industrie- und bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (**Abstandserlass Rhld.-Pf.**), (Az: 10615-83 150-3, Mainz, 26.02.1992).
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutzgesetz - DSchG -**) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.09.2010 (GVBl. S.301).
- **Landesstraßengesetz (LStrG)** in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.03.2013 (GVBl. S. 35).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S.502), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212).
- **Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)** vom 25.07.2005 (GVBl. Nr. 16, S. 302) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.11.2011 (GVBl. S. 402).
- **Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG)** vom 24. 02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch § 44 Abs. 2 des Gesetzes vom 22.05.2013.

Ortsgemeinde Sembach

Textliche Festsetzungen

Satzungsexemplar Bebauungsplan „Gewerbepark Sembach Teil A; 1. Änderung“

Seite 2

- **Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** in der Fassung vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554,) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212).
- **DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung,** Ausgabe Juli 2002, **Beiblatt 1: Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die Städtebauliche Planung,** Ausgabe Mai 1987, Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin.
- **DIN 4109 Schallschutz im Hochbau** Ausgabe November 1989, Normausschuss Bauwesen im DIN, Deutsches Institut für Normung, e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin.
- **DIN 45 691 Geräuschkontingentierung in der Bauleitplanung** Ausgabe Dezember 2006, Normausschuss Bauwesen im DIN, Deutsches Institut für Normung, e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin.
- **Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm),** Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBl. Nr. 26 vom 28.08.1998, S. 503).
- **16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung** Ausgabe Juni 1990.
- **VDI Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen** Ausgabe August 1987.
- Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA): **Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen** vom 06.11.2003.

## **A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **AUSGANGSSITUATION**

#### **Bebauungsplan „Gewerbepark Sembach I Teil A“ aus dem Jahr 2003**

#### **Anmerkung:**

Die Textfestsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbepark Sembach I Teil A“ werden ohne Ergänzungen / Änderungen vollständig für die 1. Änderung des Bebauungsplan übernommen.

### **I Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)**

#### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)**

- 1.1 GE<sub>E</sub>** (Eingeschränktes Gewerbegebiet; § 8 BauNVO und § 1 Abs. 4 BauNVO) Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind die unter § 8 Abs. 2 Nr.1, und 2 BauNVO genannten allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nur zulässig, wenn sie das Wohnen nicht wesentlich stören oder der Abstandsklasse VII des Abstandserlasses des Landes Rheinland-Pfalz entsprechen. Ausnahmsweise zulässig sind die unter § 8 Abs. 3 Nr. 2 genannten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke). Die unter § 8 Abs. 2 Nr.3 und 4 BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke) sowie die gemäß § 8 Abs 3 Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig. Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 zulässigen Wohnungen sind nur dann zulässig, wenn sie zu den östlich angrenzenden GI-Flächen, innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sembach II; Teilaufhebung und 1. Änderung", einen Abstand von mindestens 100 m einhalten.

## 1.2 **GE** (Gewerbegebiet; § 8 BauNVO und § 1 Abs. 4 BauNVO)

Im Gewerbegebiet GE sind die unter § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 genannten Nutzungen allgemein zulässig; die unter § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 genannten allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke) sind nicht zulässig. Die unter § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig. Für die im Gewerbegebiet mit N 5 festgesetzten Bereiche sind Betriebe zulässig die den Abstandsklassen VII bis VI des Abstandserlasses des Landes Rheinland-Pfalz entsprechen.

In dem mit N 6 festgesetzten Bereich, sind Betriebe zulässig, die den Abstandsklassen VII bis V des Abstandserlasses des Landes Rheinland-Pfalz entsprechen.

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 zulässigen Wohnungen sind nur dann zulässig, wenn sie zu den östlich angrenzenden GI-Flächen, innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sembach II; Teilaufhebung und 1. Änderung", einen Abstand von mindestens 100 m einhalten.

## 1.3 **GE<sub>E</sub>** (Eingeschränktes Gewerbegebiet; § 8 BauNVO und § 1 Abs. 4 BauNVO) **GE** (Gewerbegebiet; § 8 BauNVO und § 1 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb der im Geltungsbereich festgesetzten Baugebiete sind (gem. § 1 Abs. 5 KrW-/AbfG und dem LAbfWAG sowie den entsprechenden BImSchG-Verordnungen unterliegen.

- die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Lagerplätze sowie Aufstell- und Abstellplätze i. S. d. § 2 Abs. 1 Nr. 2 LBauO.

Ausgenommen hiervon sind Lagerplätze, Aufstell- und Abstellplätze als wirtschaftlich unselbständige Anlagen, soweit sie untergeordneter Teil eines Gewerbebetriebes sind und in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb stehen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sembach I; Teil A" sind gem. § 1 Abs. 4 BauNVO Betriebe des Recyclinggewerbes nur innerhalb von baulichen Anlagen der mit "GE" festgesetzten Bereiche zulässig.

## 2. **Maß der baul. Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird für jedes Grundstück durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Geschößflächenzahl für die Bauflächen N 1 bis N 4 sowie N 7 und der BMZ (Baumassenzahl) für die Bauflächen N 5 und N 6 in Verbindung mit der Festsetzung der max. Traufhöhen und Firshöhen oder der Höhe der Oberkante von Gebäuden bzw. Geschößzahlen unter Angabe der zulässigen Dachneigung bestimmt.

### 2.1 **Höhe der baulichen Anlagen:**

Für die Baugebiete (**GE<sub>E</sub>** und **GE**) werden, mit Ausnahme der gewerblichen Bauflächen, die mit N 1 bis N 4 festgesetzt sind, anstelle der Zahl der Vollgeschoße gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO die maximalen Höhen der Oberkanten baulicher Anlagen über Oberkante Fahrbahndecke der angrenzenden Strassenverkehrsfläche, gemessen im Mittel der Baukörperlänge und Baukörpertiefe, der der angrenzenden Verkehrsfläche zugewandten Baukörperseite, festgesetzt. Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe der Oberkante für die Bauflächen N 5 bis N 7 ist der jeweils höchste Gebäudeteil.

Die max. Traufhöhe ist durch den Schnittpunkt der äußeren Linie der aufgehenden Außenwand mit der oberen Linie der Dacheindeckung über Fertigdecke der angrenzenden Erschließungsstraße definiert.

- 2.2 Zulässige Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 19 Abs. 4 BauNVO)**  
Die zulässige Grundflächenzahl von 0,8 darf durch die Grundflächen von Stellplätzen und Zufahrten überschritten werden, die höchst zulässige Grundflächenzahl darf dabei maximal 0,9 betragen.
- 3. Bauweise, Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
Im Bebauungsplangebiet sind unterschiedliche Bauweisen festgesetzt:
- o** offene Bauweise gemäß § 22 Abs.2 BauNVO.
  - g** geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO
  - a** abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs.4 BauNVO.
- Für die Bereiche im Gewerbegebiet (**GE<sub>E</sub>**), die mit N 2 festgesetzt sind, wird die Bauweise gemäß § 22 Abs 4 BauNVO als abweichende Bauweise festgesetzt. In der hier festgesetzten, abweichenden Bauweise sind bauliche Anlagen mit einseitigem Grenzabstand zu errichten. Für die Bereiche im Gewerbegebiet (**GE<sub>E</sub>**), die mit N 3 festgesetzt sind, wird die Bauweise gemäß § 22 Abs 3 BauNVO als geschlossene Bauweise festgesetzt. In der geschlossenen Bauweise sind bauliche Anlagen ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Im Gewerbegebiet (**GE**) mit den Bereichen N 5 und N 6 wird die abweichende Bauweise festgesetzt. In dieser abweichenden Bauweise sind die baulichen Anlagen wie in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, jedoch mit einer Länge bis maximal 80 m zulässig.
- Für die Bereiche im eingeschränkten Gewerbegebiet, die mit N 1 bis N 4 und N 7 festgesetzt sind, wird die Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO als offene Bauweise bestimmt.
- 4. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)**  
Gemäß § 23 Abs.5 BauNVO wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, auf den Bereich der rückwärtigen Grundstücksteile beschränkt.  
Garagen müssen von der Strassenbegrenzungslinie auf der Einfahrtseite einen Abstand von mindestens 5,5 m einhalten.  
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, überdachte Stellplätze und Garagen sind in den Baugebieten (**GE<sub>E</sub>/GE**) innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, ausgenommen hiervon sind offene Stellplätze für PKW, diese können auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen an der öffentlichen Verkehrsfläche sowie auf den gem § 9 Abs1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Stellplätze, angelegt werden.
- 5. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
Die in der Plandarstellung festgesetzten Verkehrsflächen sind entsprechen der Ausbauplanung nach Funktionsbereichen abzugrenzen und zu gestalten. Die für den Strassenausbau erforderlichen Stützmauern und Böschungen auf den privaten Grundstücken sind zu dulden.
- 6. Öffentliche und Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**  
Die Grünflächen im Geltungsbereich sind mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen, Zweckbestimmung "Privates Grün" und "öffentliches Grün-Parkanlage" festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind Mulden und Gräben zur Ableitung der Oberflächenwässer zu dulden.

**7. Festsetzungen gemäß landespflegerischem Planungsbeitrag  
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen  
zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a, 25 b und Abs. 6 BauGB)  
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit lfd.  
Nummerierung sind die nachfolgenden Maßnahmen durchzuführen:**

**7.1 Maßnahmen auf privaten Grundstücken**

**7.1.1 Erhalt und Pflege bestehender Gehölze (§ 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB)**

Die gekennzeichneten Gehölze sind zu erhalten. Bei Beschädigung oder natürlichem Ausfall sind sie durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

**7.1.2 Maßnahmen auf privaten Grünflächen (PG) PG1 bis PG4  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Nr. 20 BauGB)**

**Begrünung der privaten Grünflächen (gemäß Kennzeichnung des  
landespflegerischen Planungsbeitrag)**

Die mit **PG1 bis 4** gekennzeichneten Flächen sind durch Gehölzpflanzungen in Verbindung mit Gras-/ Krauteinsaaten, bei den Straßen zugewandten Flächen auch durch sonstige Pflanzungen und gärtnerische Gestaltung, zu begrünen.

Weitergehende differenzierte Pflanzfestsetzungen für einzelne Teilflächen werden nachfolgend getroffen

Die Streifen dürfen bis zu einer Breite von maximal 5 m für Aufschüttungen zum Geländeangleich der angrenzenden Baugrundstücke genutzt werden, soweit Festsetzungen zum Erhalt von bestehenden Pflanzungen dem nicht entgegenstehen. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung, die dem benachbarten Baugrundstück dienen, sowie notwendige befestigte Zuwegungen für Wartungs- und Unterhaltungsarbeiten, Feuerwehzufahrten etc. sind zulässig. Sonstige bauliche Anlagen, insbesondere auch Stellplätze und Lagerflächen sind nicht zulässig.

Art und Umfang der Begrünung richten sich nach Lage, Größe und Funktion und sind wie folgt unterschieden:

• **PG1  
Siedlungsrandstreifen im Süden: lockere Gehölzpflanzungen mit  
Bäumen**

Die Flächen sind mit Gehölzstreifen und lockeren Gehölzpflanzungen (im Mittel etwa 3 bis 4 Pflanzen pro 10 Quadratmeter, Arten in Anlehnung an die beiliegenden Listen, gruppenartig verdichtet) zu bepflanzen.

Pro 20 m Länge ist mindestens 1 standortgerechter, großkroniger, hochstämmiger Laubbaum in mindestens 3xv Qualität neu zu pflanzen und zu unterhalten (vgl. Artenliste)

- **PG2**  
**Gliedernde Grünstreifen im Gebiet: lockere Gehölzpflanzungen**  
Die Flächen sind mit Gehölzstreifen und lockeren Gehölzpflanzungen (im Mittel etwa 3 bis 4 Pflanzen pro 10 Quadratmeter, Arten in Anlehnung an die beiliegenden Listen, gruppenartig verdichtet) zu bepflanzen.
- **PG3**  
**Schmale Grünstreifen entlang von Straßen**  
Die Flächen sind zu etwa 1/3 mit Gehölzstreifen und lockeren Gehölzpflanzungen (im Mittel etwa 3 bis 4 Pflanzen pro 10 Quadratmeter, Arten in Anlehnung an die beiliegenden Listen, gruppenartig verdichtet) zu bepflanzen.
- **PG4**

#### **Grünfläche im Norden**

Die bestehenden Gehölze sind zu erhalten. Sie können nach Bedarf durch Neupflanzungen in Anlehnung an die beiliegenden Artenlisten ergänzt werden. Eingemischte Nadelgehölze sind im Zuge der Pflege und Entwicklung allmählich und mittelfristig zugunsten standortgerechter heimischer Laubgehölze durch schonende Einzelentnahme zurückzudrängen. Die verbleibenden Flächen sind entweder durch maximal einmal jährliche Mahd bzw. Pflege bei Bedarf als Wiese oder Saum zu unterhalten oder der natürlichen Sukzession zu überlassen.

#### **7.1.3 Maßnahmen auf den Baugrundstücken (GE) (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)** **Allgemeine Durchgrünung**

Große zusammenhängende Fassadenteile ohne Öffnungen (Tore, Türen, verglaste Wandflächen etc.) mit einer Fläche von mehr als 50 qm sind durch Kletterpflanzen zu begrünen (siehe Artenliste).

Mindestens 20% der Flächen sind unversiegelt zu belassen und zu begrünen. Die Pflanzflächen für Fassadengrün und sonstige Festsetzungen zur Eingrünung sind auf diesen Anteil anzurechnen.

#### **Begrünung von Park- und Stellplätzen**

Je 100 qm Stellplatzfläche (entspricht etwa 6 PKW Stellplätzen) ist mindestens 1 großkroniger Laubbaum, Solitär (mind.) 4xv Qualität neu zu pflanzen und zu unterhalten.

#### **7.1.4 Oberflächenwasserbeseitigung**

Anlagen zur Regenwasserrückhaltung und Versickerung sind als naturnahe Rinnen, Mulden, Rigolen und Erdbecken zulässig, sofern sie den o. g. Erhaltungs- und Pflanzfestsetzungen nicht entgegenstehen. Die Anlagen sind naturnah zu begrünen und über natürliche Sukzession, Einsaat oder Pflanzung als extensive Säume, grünlandähnliche Flächen oder auch Röhricht und Gehölze zu gestalten und zu pflegen bzw. zu unterhalten. Notwendige Sicherungsmaßnahmen, insbesondere auch zur Böschungs- und Erosionssicherung, sind naturnah bzw. möglichst durch ingenieurbioologische Maßnahmen zu gestalten.

Anlagen zur Regenwasserrückhaltung und Versickerung sind als naturnahe Rinnen, Mulden, Rigolen und Erdbecken auch in den als GE<sub>E</sub> und GE festgesetzten



Gebieten, auf den nicht überbauten Flächen der überbaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig und zu dulden. Die vorhandenen und geplanten Gräben, Rinnen und Mulden sind soweit erforderlich für den Oberflächenwasserabfluß zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Die Aufnahme und Überleitung von nichtbehandlungsbedürftigen Oberflächenwässern benachbarter Grundstücke über die vorhandenen und erforderlichen, neu anzulegenden Mulden, Rinnen und Gräben ist zu dulden. Insbesondere sind auf den Grundstücken südlich des ehem. Taxiway. jeweils auf zwei Meter breiten Streifen, westlich und östlich der künftigen Grundstücksgrenzen, Mulden; Gräben und Rinnen zur Ableitung der Oberflächenwässer von den nördlichen Flächen auf die zentralen Versickerungsmulden, innerhalb der südlich gelegenen Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, der Bebauungspläne Gewerbepark Sembach II; Teilaufhebung und 1. Änderung sowie Gewerbepark Sembach I; Teil A zu anzulegen und die Überleitung der Oberflächenwässer zu dulden.

## **7.2 Maßnahmen im öffentlichen Raum**

### **7.2.1 Maßnahmen im Bereich der Verkehrserschließung (V; V1 bis V3 gemäß Kennzeichnung des landespflegerischen Planungsbeitrag)**

#### **Pflanzmaßnahmen im Bereich der Verkehrserschließung:**

##### **Baumpflanzungen entlang der Straßen**

Straßenbegleitend ist in den mit **V1** gekennzeichneten Flächen beidseitig, in den mit **V2** gekennzeichneten Flächen auf einer Seite pro 20 m Straßenlänge mindestens 1 großkroniger Laubbaum, Solitär (mind.) 4xv Qualität neu zu pflanzen und zu unterhalten.

Die Pflanzabstände sowie die Wahl zwischen ein- oder beidseitiger Bepflanzung können in Anpassung an technische Erschließung und Zufahrten modifiziert werden. Lücken von mehr als 30 m sind nur ausnahmsweise zulässig.

Pflanzfestsetzungen im Bereich der innerhalb des Straßenraums untergebrachten Stellplätze und Parkplätze sind entsprechend anzurechnen, wenn sie mit der Straße eine gestalterische Einheit bilden. Es gilt in diesem Fall die jeweils weitergehende Festsetzung.

Die übrigen Straßen (**V3**) sind in Abstimmung mit Straßenführung, Profilen und benachbarten Nutzungen durch einzelne Bäume und Baumgruppen zusätzlich zu gliedern.

#### **Pflanzmaßnahmen im Bereich der Verkehrserschließung:**

##### **Begrünung von Park- und Stellplätzen**

Je 100 qm Stellplatzfläche (entspricht etwa 6 PKW Stellplätzen) ist mindestens 1 großkroniger Laubbaum, Solitär (mind.) 4 x v Qualität neu zu pflanzen und zu unterhalten.

Für die innerhalb des Straßenraums untergebrachten Stellplätze und Parkplätze gelten die Festsetzungen zu Baumpflanzungen entlang der Straßen entsprechend, wenn sie mit der Straße eine gestalterische Einheit bilden. Es gilt in diesem Fall die jeweils weitergehende Festsetzung.

### **Öffentliche Grünfläche (§9 Abs.1 Nr. 15 BauGB) (Parkanlage/Verkehrsgrün)**

Die gekennzeichnete Fläche ist mit großkronigen Laubbäumen, Solitär (mind.) 4xv Qualität zu bepflanzen und durch weitere Pflanzmaßnahmen bzw. gärtnerisch zu begrünen und zu gestalten.

#### **7.2.2 Maßnahmen im Bereich der Rückhaltebecken (RÜ)**

In den gekennzeichneten Bereichen sind Erdbecken und Rinnen zur Rückhaltung von Oberflächenwasserabflüssen zulässig. Sicherungsmaßnahmen sind naturnah und möglichst mit Mitteln der Ingenieurbiologie (Sicherung durch Pflanzen und begrünte Steinschüttungen, eventuell auch Trockenmauern) auszuführen.

Die Flächen sind als extensive Wiese anzulegen, der Sukzession zu überlassen. Sie sind durch maximal einmal jährliche Mahd zu pflegen oder durch Pflege nach Bedarf gehölzfrei zu halten.

#### **7.3 Erweiterter Geltungsbereich für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zum Bebauungsplanes Gewerbepark Sembach I; Teil A Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a, 25 b und Abs. 6 BauGB)**

- Anlage von magerem Grünland nach Rückbau der Landebahn (um 4,4 ha voll anrechenbar). Initialeinsaat mit krautreichen Grasmischungen in Anlehnung an (trockene) Glatthaferwiesen und das Artenspektrum der Magerrasen der umgebenden Flächen (O7). Anschließend Entwicklung und Pflege über extensive Grünlandnutzung (Beweidung und/ oder Mahd): Maximal 1 mal jährliche Mahd mit Abtransport des Mähgutes und/ oder extensive Beweidung. "Extensive Beweidung" ist dabei in Anlehnung an Grünlandvariante 2 des Förderprogramms Umweltschonende Landbewirtschaftung Rheinland-Pfalz (FUL) definiert (siehe unten).
- Entwicklung und Pflege des im Anschluß daran vorhandenen Grünlands gemeinsam mit diesen Flächen zu einem großen zusammenhängenden Grünlandkomplex (um 4,1 ha zu 50% anrechenbar).  
Pflegetypus wie oben. Ergänzend sind in Teilabschnitten, in Abstimmung mit der Landespflegebehörde und unter fachlicher Aufsicht, auf maximal etwa 1/3 der Flächen weitere Maßnahmen zur Strukturverbesserung durchzuführen. Dazu gehört, insbesondere bei einseitiger Dominanz einer krautarmen Grasschicht, das oberflächliche Aufreißen der Vegetationsdecke, in begrenztem Umfang und auf Teilflächen auch in Verbindung mit Nachsaat durch geeignete krautreiche Saatmischungen in naturnaher Zusammensetzung (Glatthaferwiesen trockener Standorte).
- Entlang der Grenze zu den als Baugebiet festgesetzten Grundstücke und Grundstücksteilen ist ein im Mittel 5 m breiter, durchgehender, dichter Gehölzstreifen neu anzulegen und zu unterhalten. Bäume und Sträucher in mindestens 2xv Pflanzqualität nach beiliegender Artenliste, Pflanzdichte im Mittel mindestens 1 Pflanze pro 2 bis 3 Quadratmeter. Pro 20 m Länge ist mindestens 1 standortgerechter, großkroniger, hochstämmiger Laubbaum in mindestens 3xv Qualität neu zu pflanzen und zu unterhalten (vgl. Artenliste).  
Der Streifen soll durch Vor- und Rücksprünge sowie eine gruppenweise Verdichtung der Baumpflanzungen möglichst aufgelockert und gegliedert werden.

- Sobald die außerhalb des Gebietes vorhandenen Wegeanschlüsse dies zulassen, ist mindestens eine durchgehende Wegeverbindung zwischen den Ortslagen von Mehlingen und Sembach zu schaffen. Maximal zwei querende Fuß-/ Radwege mit wassergebundener Decke sind zulässig.
- Soweit erforderlich und im Flächenanteil untergeordnet sind innerhalb aller genannter Flächen naturnahe Mulden und Rinnen zur Ableitung, Rückhaltung und Versickerung nicht verunreinigter Regenwasserabflüsse zulässig.

#### **8.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§9Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Im gesamten Geltungsbereich sind in den Gewerbegebieten technische Vorkehrungen zu treffen, die die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Schallschutz für den Städtebau (Mai 1987) Teil 1 gewährleisten. Über die Einhaltung des jeweils maximal möglichen Schalleistungspegels (nachts) in den einzelnen Baugebieten (Nutzungszonen) ist der Nachweis zu erbringen.

Zur Einhaltung der einschlägigen Orientierungswerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau (Mai 1987) Teil 1, sind passive (Grundrissanordnung, Anordnung von notwendigen Öffnungen/Auslässen) und aktive Schallschutzmaßnahmen (Einbau von Schallschutzfenstern und emissionsenkende Konstruktionen) anzuwenden.

Die Orientierungswerte tags/nachts nach DIN 18005 für GE (Gewerbegebiete) von 65 Dezibel (A) bzw. 55/50 Dezibel (A), sind für die im nördlichen Geltungsbereich festgesetzten "eingeschränkten Gewerbegebiete" GE<sub>E</sub> jeweils um 5 Dezibel (A) herabgesetzt anzunehmen.

## **II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§§ 52 und 86 LBauO i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB)**

### **1. Gestaltung der Stellplätze**

Je 100 m<sup>2</sup> Stellplatzfläche bzw. Gemeinschaftsstellplätze, entspricht ca. 6 Stellplätze, ist mindestens ein hochstämmiger, großkroniger Baum zu pflanzen. (§ 9 Abs.4 BauGB, § 86 Abs.1 Nr. 3 LBauO, § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB).

### **2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind entsprechend der landespflegerischen Festsetzungen zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung Verwendung finden.

### **3. Lager- und Abstellflächen**

Lager- und Abstellplätze sind grundsätzlich nur in den rückwärtigen Grundstücksbereichen, hinter der rückwärtigen Baugrenze zulässig. Die Lager- und Abstellplätze sind so anzulegen, dass von Ihnen keine störenden Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild ausgehen. Für Lagergut wird, gerechnet ab Lagerboden, eine max. Höhe von 4 m festgesetzt. Von den Festsetzungen der Höhe der Grundstückseinfriedung sind Ausnahmen zulässig, wenn sie der Abschirmung der Lager- und Abstellflächen dienen.

### **4. Einfriedungen**

Die Grundstücke sind einzufriedigen. Herstellung und dauerhafte Erhaltung der Einfriedigung obliegen den jeweiligen Grundstückseigentümern.

Als Einfriedungen der Grundstücke sind im Plangebiet Hecken aus Laubgehölzen, Holzzäune mit maximal 1,80 m Höhe einschließlich 0,30 m Sockel sowie Metallgitter mit maximal 1,80 m Höhe einschließlich 0,30 m Höhe Sockel zulässig.

### **5. Dachform und Dachaufbauten**

Die Dachneigungen im Gewerbegebiet sind beidseitig gleichgeneigt (symmetrisch) auszuführen.

Die Dachaufbauten sind auf maximal 25% der Dachfläche zu beschränken.

Im (**GE<sub>E</sub>**) eingeschränkten Gewerbegebiet sind mit Ausnahme von Gauben, keine Dachaufbauten zulässig. Die Gauben dürfen bis zu einer maximalen Breite von 4,0 m ausgeführt werden. Die Summe der Gaubenbreiten darf höchstens 50% der Länge der darunter liegenden Traufe betragen. Zwischen den einzelnen Gauben ist ein Abstand einzuhalten, der der halben Gaubenbreite entspricht.

### **6. Werbeanlagen (§ 52 LBauO)**

#### **6.1 Werbeanlagen an Gebäuden**

Werbeanlagen sind an den Rändern des Baugebietes (zur offenen Landschaft) unzulässig.

#### **6.2 Freistehende Werbeanlagen**

Freistehende Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn sie den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind und oder neben der zugehörigen baulichen Anlage angeordnet sind.

#### **6.3 Lichtwerbeanlagen**

Lichtwerbeanlagen sind nur zulässig als konstant leuchtende Werbeanlagen, Lauf- und Wechsellicht - Werbeanlagen sind unzulässig.

## **C HINWEISE** (nicht Bestandteil der Satzung)

### **1.0 Hinweis auf den landespflegerischen Planungsbeitrag**

#### **Pflanzlisten:**

##### **A. Bäume**

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Birke	Betula pendula
Eberesche	Sorbus aucuparia
Espe	Populus tremula
Feldahorn	Acer campestre
Feldulme	Ulmus carpinifolia
Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Vogelkirsche	Prunus avium
Winterlinde	Tilia cordata

Dazu heimische Hochstamm-Obstbäume.

Im Bereich von Mulden und Gräben darüber hinaus je nach zu erwartender Durchnässung und Überflutung insbesondere auch:

Schwarzerle	Alnus glutinosa
Bruch Weide	Salix fragilis
Silber Weide	Salix alba
<b>B. Sträucher</b>	
Brombeere	Rubus fruticosus
Faulbaum	Frangula alnus
Hasel	Corylus avellana
Himbeere	Rubus idaeus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Salweide	Salix caprea
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Weißdorn	Crataegus monogyna

sowie weitere heimische Sträucher insbesondere auch solche der Schlehen-Brombeer Gebüsche.

Im Bereich von Mulden und Gräben darüber hinaus je nach zu erwartender Durchnässung und Überflutung auch diverse Weidenarten wie:

Korb Weide	Salix viminalis
Purpur Weide	Salix purpurea
Grau Weide	Salix cinerea
Ohr Weide	Salix aurita

### **C. Fassadenbegrünung**

Efeu	Hedera helix
Knöterich	Polygonum aubertii
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"
Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba
Jelängerlieber	Lonicera caprifolia

### **D. Sonstige Pflanzungen und Einsaaten:**

#### **Anlage von Wiesen**

Saatmischung in Anlehnung an extensives Grünland mittlerer Standorte (Glatthaferwiesen).

Im Einzelfall auf speziellere Standorte abgestimmte Mischungen, auch (Wieder) Auftrag von Oberboden beanspruchter Grünlandflächen mit anschließender Entwicklung über Mahd ohne oder mit nur sehr begrenzter zusätzlicher Einsaat.

#### **Einsaaten auf den Böschungen**

Regelsaatgutmischung SM7 mit Kräuterbeimischung (auch um einen schnellen Erosionsschutz zu erhalten).

Auf weniger erosionsgefährdeten Teilflächen auch auf speziellere Standorte abgestimmte Mischungen und/oder (Wieder) Auftrag von Oberboden beanspruchter Grünlandflächen mit anschließender Entwicklung über Mahd ohne oder mit nur sehr begrenzter zusätzlicher Einsaat.

#### **Initialbegrünung von Sukzessionsflächen**

Je nach Lage entweder Wieseneinsaat als Erstbegrünung (s. oben) oder nur Herstellung geeigneter Standortbedingungen (Oberbodenauftrag, im Einzelfall auch Kies, Sand oder Rohboden) und natürliche Entwicklung ohne weitere Einsaat.

Speziell an erosionsgefährdeten Stellen und entlang gut einsehbarer Bereiche (insbesondere in Wegenähe) empfiehlt sich eine Erstbegrünung durch Einsaat.

### **2.0 Hinweis auf private Grünflächen zur Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des landespflegerischen Planungsbeitrages**

In Ergänzung zu den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbepark Sembach I; Teil A getroffenen Festsetzungen über anzurechnende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden auf den privaten Grünflächen Entsiegelungsmaßnahmen und Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Die so angelegten Grünflächen auf den künftigen privaten Grundstücksflächen sind zu erhalten und zu pflegen.

### **3.0 Hinweis zu den Altlasten**

Die Kennzeichnung der Umgrenzung der Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, wurden entsprechend der Festlegungen der bei der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz in Neustadt/Weinstr. eingerichteten KOAG vorgenommen. Es wird auf die Ergebnisse der Gefahrenerforschung verwiesen, diese sind bezüglich des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes der Begründung als Anhang beigefügt. Die betreffenden Flächen sind gemäß § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet.

### **4.0 Hinweise des Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft**

Die Ableitung von Dränagewässern in das Gewässer oder in das Kanalnetz ist nicht gestattet. Falls erforderlich ist zum Schutz gegen Vernässung eine Unterkellerung in Form wasserdichter Wannen o. ä. auszubilden

## **5.0 Hinweis auf die Landesstraße**

An den Straßenbaulastträger der Landesstraße können keinerlei Forderungen hinsichtlich Immissionsschutz (insbesondere Lärmschutz) gestellt werden. Für die erforderlichen Schutzmaßnahmen hat der Bauherr selbst zu sorgen.

## **6.0 Schutz des Mutterbodens**

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

## **7.0 Brandschutz**

Die Auflagen des Brandschutzes sind bei der Realisierung des Baugebietes zu beachten, insbesondere ist die Löschwasserversorgung gem. DIN 14210 zu sichern, die Dimensionierung notwendiger Zufahrten auf die Bedürfnisse des Brandschutzes auszulegen - für die Bemessung der Flächen kann sinngemäß die DIN 14090 angewandt werden – und bei der Errichtung von Gebäuden gegebenenfalls der zweite Rettungsweg vorzusehen.

Stand: 24. August 2017